



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB Havelte

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Olonummer
6944335

Onze referentie
1449940

Datum 21 november 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

JaNaam
Adres Van Helomaweg 27, 29
Postcode/plaats 7971 PW Havelte
Gemeente/provincie Westerveld (Drenthe)
Monumentnummer 21023

Geacht college,

Op 9 oktober 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning nog niet te verlenen totdat de volgende adviezen zijn opgevolgd:

- Aanleveren van de detaillering van de nieuwe en aangepaste gevelopeningen in de achtergevel aan de adviserende partijen ter goedkeuring;
- Aanleveren van een aanpassing van het ontwerp van de achtergevel aan de adviserende partijen ter goedkeuring met als doel de bestaande gevelopeningen te behouden en de ingreep in de achtergevel zo veel mogelijk te beperken.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft de herbestemming van de boerderij in een woning (schuur), multifunctionele ruimte (schuur) en logies-functie (voorhuis en schuur).

Motivering

Op 8 februari 2022 is door de adviseur architectuurhistorie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een bezoek aan bovengenoemd rijksmonument gebracht in het kader van het monumentensprekkuur van het Steunpunt Erfgoed Drenthe. Naar aanleiding van dit bezoek is op 11 februari door de adviseur architectuurhistorie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een preadvies uitgebracht.

Volgens de bouwhistorische verkenning d.d. 22-02-2022 ligt de monumentale waarde van het rijksmonument in de landelijke ligging van de boerderij en de verhouding tot twee naastgelegen boerderijen en de, direct aan de boerderij grenzende, brinkruimte met bomen en dobbe. Daarnaast ligt de monumentale waarde onder meer in de voor Zuidwest Drenthe typerende verschijningsvorm van de boerderij met zijbaanders (voorhuis met kelder en schuur). Hoge waarde hebben de gevels, de balklagen, de brandmuur, gebintconstructie en de rieten kap, de gevelindelingen en dakkappen en meerruits vensters met luiken. Wat betreft het interieur, ligt de monumentale waarde met name in de bestaande plattegrondstructuur (middengang met aan weerszijden kamers in het voorhuis, open middendeel met aan weerskanten stallen in de schuur) en in de aanwezigheid van bedstedewanden en kastinrichting, hangschouwen en interieurafwerking met tegeltableaus. Deze beschikken over hoge monumentale waarde.

Het plan houdt rekening met de sociaaleconomische geschiedenis van de boerderij, doordat zowel het meer representatieve en comfortabele voorhuis, oorspronkelijk voor de boer en zijn familie, als ook de voor het bedrijfsgedeelte gereserveerde schuur met een knechtenkamer in grote delen behouden en zichtbaar blijven.

Voor de wijzigingen aan het voorhuis is ervoor gekozen om het interieur (gedeeltelijk) te slopen en te wijzigen. Deze ingreep omvat onder meer het slopen van de bestaande trap in de middengang van het voorhuis ten behoeve van het plaatsen van een nieuwe trap in de hal. Daarnaast worden in het voorhuis gesloopt: de (houten) grondvloeren in de middengang, de hal, de keuken, de douche en WC en de zijkamer/entree. In het voorhuis wordt in alle ruimtes op de begane grond met uitzondering van de opkamer een nieuwe geïsoleerde betonvloer op zand aangebracht. In de zitkamer wordt de estrienvloer, die zich onder de houten delenvloer bevindt, teruggebracht. De houten delen die in de zitkamer verwijderd worden, worden vervolgens hergebruikt in de opkamer. Deze werkzaamheden respecteren de hoge monumentale waarde van plattegrondstructuur en interieurafwerkingen, daarom ga ik akkoord met deze ingrepen.

Verder worden voorzetwanden in de opkamer en in de zijkamer/entree van het voorhuis geplaatst. Omdat hierbij tussen het bestaande metselwerk van de buitenmuur en de nieuwe waterkerende dampremmende folie de luchtsponw gehandhaafd wordt, wordt de nieuwe voorzetwand niet direct op de bestaande constructie aangebracht. Ook wordt hierbij rekening gehouden met de hoog gewaardeerde afwerking van het interieur in het voorhuis bestaande uit tegeltableaus in zowel keuken als zitkamer. Omdat in deze kamers geen voorzetwanden worden geplaatst, wordt de afwerking hier behouden en blijft deze in het zicht. Ik adviseer daarom positief op deze ingrepen.

Daarnaast worden ook hoog gewaardeerde en karakteristieke elementen zoals de bedstedewanden en kasten behouden. De huidige zijmuren van de schouw in de keuken worden verwijderd en de schouw wordt door een stalen constructie in de gangmuur verstevigt om op deze manier de schouw terug te brengen naar de oorspronkelijke hangende toestand. Door deze ingreep wordt de belevenis van de monumentale schouw verbeterd. Daarom ga ik akkoord met deze ingreep.

Op de verdieping worden van vier slaapkamers met elk een eigen badkamer gerealiseerd, waarbij de daglichttoetreding gewaarborgd wordt door het plaatsen van een dakraam in de westelijke (rechter) en twee dakramen in de oostelijke (linker) zijgevel. Daarnaast worden de ramen in de dakkappen op de verdieping vervangen. Ik kan deze ingreep navolgen uit oogpunt van gebruik van het monument en adviseer positief.

Het voorhuis wordt geïsoleerd door het aanbrengen van een nieuwe verdiepingsvloerbalklaag boven de bestaande (historische) balklaag en de na-isolatie van de kap. Hierdoor wordt het wooncomfort aanzienlijk verbeterd, daarom ga ik akkoord met deze ingreep.

In het licht van de herbestemming van de schuur is ook hier gekozen voor het (gedeeltelijk) slopen en wijzigen van het interieur in de schuur. Zo worden een aantal ramen en deuren in zowel de achter- als ook in de westelijke (rechter) en de oostelijke (linker) zijgevel gesloopt. Deze ingreep vindt plaats ten behoeve van het realiseren van een tweelaagse woonruimte in het zuidelijke gedeelte van de schuur en van een multifunctionele ruimte. Voor de nieuwe woonruimte is gekozen voor een eigenstandig (dragend) bouwvolume dat ingepast wordt in de bestaande (historische) bouw. Het nieuwe volume wordt hierbij tot aan de bestaande gebintplaat afgetimmerd, waarbij de nieuwe constructie niet op de historische ankerplaat zal steunen. Hiermee blijft de aantasting van de monumentale gebintconstructie door het realiseren van een nieuwe woonruimte in de schuur beperkt. Ook blijft op deze manier de gebintconstructie in de nieuwe woonruimte in het zicht. Tevens wordt op deze manier een nieuwe brandscheidingsmuur tussen de nieuwe woonruimte en het multifunctionele gedeelte gerealiseerd. Ik adviseer positief op deze ingrepen omwille van het evenwicht tussen behoud en vernieuwing en het belang van de herbestemming.

Ten behoeve van het nieuwe gebruik worden vijf nieuwe dakramen in het rietdak van de schuur geplaatst om de daglichttoetreding mogelijk te maken. Hierbij worden de bestaande dakramen verwijderd en het dak op de plek van de oude ramen hersteld. Het aantal van de dakramen in totaal is beperkt, zodat het gesloten karakter van het dak zoveel mogelijk behouden wordt. Daarnaast worden de openslagende deuren in de westelijke (linker) zijgevel verwijderd en vervangen door nieuwe glazen deuren met bovenlichten, die wederom voor meer daglicht in zowel het nieuwe woongedeelte als ook in de multifunctionele ruimte zorgen. Ik aanvaard deze ingreep uit oogpunt van het nieuwe gebruik van de schuur.

De grootste ingreep ten opzichte van de vormgeving van de gevels betreft de achtergevel. Deze krijgt een nieuwe, eigentijdse vormgeving. Zo worden de drie bestaande deuren met luiken verwijderd en door een nieuwe deur en nieuwe ramen vervangen. Daarnaast worden op de verdieping twee ramen in de achtergevel geplaatst. De bestaande openslagende deur wordt door een groot raam vervangen. Het nieuwe raam naast de nieuwe deur heeft dezelfde hoogte als de nieuwe deur. Vanwege het belang van de herbestemming ga ik akkoord met deze ingreep. In de aangeleverde stukken missen echter detailtekeningen. Zo is onduidelijk hoe de nieuwe ramen en deuren worden ingepast in de bestaande bouw. Ik adviseer om dit nader uit te werken en zie de stukken graag ter advisering tegemoet. Daarnaast adviseer ik om te verkennen of het nieuwe raam de hoogte van het oude raam kan behouden met als doel de ingreep in de achtergevel zo veel mogelijk te beperken. Hierdoor wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande gevelopeningen, waardoor de hoog gewaardeerde achtergevel minder aangetast wordt.

In verband met de realisering van de multifunctionele ruimte met logiesfunctie in de schuur worden de voeder-/drinkbakken gedeeltelijk verwijderd. Daarnaast wordt ook de WC in de schuur gesloopt. Het behoud van een deel van de voeder-/drinkbakken is toe te juichen. Ook wordt het bestaande ritme van de staanders van de hoog monumentale gebintconstructie bewaard doordat de nieuwe muren van nieuwe ruimtes (slaapkamers en technische ruimte) tegen de staanders aan en er niet omheen worden geplaatst. Omdat in het nieuwe multifunctionele gedeelte van de schuur alleen één laag gehandhaafd wordt, blijft ook hier de gebintconstructie in het zicht. Verder blijft ook de hoog monumentale knechtenkamer bestaan. In het multifunctionele gedeelte blijft de ruimtelijkheid van de hoge kap beleefbaar. Tevens wordt ten behoeve van een groter wooncomfort de sporenkap in de schuur van binnen na-geïsoleerd. Hierbij worden de sporen aan het zicht onttrokken, maar de gebintconstructie blijft gedeeltelijk in zicht. Op deze manier worden waardevolle elementen in het interieur van het voormalig bedrijfsgebouw behouden en in het nieuwe interieur geïntegreerd. Ik ga daarom akkoord met deze ingreep.

In het plan wordt ook aandacht gegeven aan de herinrichting van het erf, bestaande uit onder meer de bouw van een kleine schuur en schaapskooi, een parkeerplaats voor gasten en het plaatsen van een zonneweide. Door de gekozen situering blijven de nieuwe bijgebouwen ondergeschikt aan het rijksmonument. Tevens respecteert het plan het bedrijfskarakter van het erf, daarom adviseer ik positief.

Uitgangspunten

Onze referentie

1449940

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,